

REVISTA ARANZADI DE URBANISMO Y EDIFICACIÓN

SEPTIEMBRE-DICIEMBRE 2013 • NÚM. 29

Algo se mueve en el Derecho urbanístico francés,

Juan Ramón Fernández Torres

Los terceros de buena fe en la ejecución de sentencias (a propósito de la STS de 16 de abril de 2013), *Guillermo Ruiz Arnaiz*

Proceso contencioso-administrativo y urbanismo: semejanzas y diferencias de los casos francés y español, *Tomás Ramón Fernández*

La imposibilidad material de valorar el suelo urbanizado edificado: una propuesta alternativa, *Federico García Erviti*

La pretendida flexibilidad de los planes generales.
Algunos elementos de referencia, *María Jesús Romero Aloy*

THOMSON REUTERS
ARANZADI



THOMSON REUTERS PROVIEW® eBooks

Incluye versión en digital

Revista incluida en

latindex

D I C E



IN~RECJ

IN~RECS



REVISTA DE URBANISMO Y EDIFICACIÓN no se identifica necesariamente con las opiniones vertidas por sus colaboradores en los artículos firmados que se reproducen.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la ley. Diríjase a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra (www.conlicencia.com; 91 702 19 70 / 93 272 04 45).

© 2013 Revista Urbanismo y Edificación
Editorial Aranzadi, SA
31190 Cizur Menor (Navarra)
Depósito Legal: NA 2673/2000
ISSN 1576-9380

Printed in Spain. Impreso en España
Fotocomposición: Editorial Aranzadi, SA
Impresión: Rodona Industria Gráfica, SL
Polígono Agustinos, Calle A, Nave D-11
31013 - Pamplona



SUMARIO

TRIBUNA

JUAN RAMÓN FERNÁNDEZ TORRES

RENOVACIÓN DEL DERECHO URBANÍSTICO EN FRANCIA Y OBLIGACIÓN DE APERTURA DE UN PROCESO DE DEBATE Y REFLEXIÓN EN ESPAÑA	9
--	---

ESTUDIOS

GUILLERMO RUIZ ARNAIZ

LOS TERCEROS DE BUENA FE EN LA EJECUCIÓN DE SENTENCIAS (A PROPÓSITO DE LA STS DE 16 DE ABRIL DE 2013)	15
---	----

FEDERICO GARCÍA ERVITI

LA IMPOSIBILIDAD MATERIAL DE VALORAR EL SUELO URBANIZADO EDIFICADO: UNA PROPUESTA ALTERNATIVA.....	39
--	----

MARÍA JESÚS ROMERO ALOY

LA PRETENDIDA FLEXIBILIDAD DE LOS PLANES GENERALES. ALGUNOS ELEMENTOS DE REFERENCIA.....	51
--	----

TOMÁS RAMÓN FERNÁNDEZ

PROCESO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO Y URBANISMO: SEMEJANZAS Y DIFERENCIAS DE LOS CASOS FRANCÉS Y ESPAÑOL.....	77
--	----

JURISPRUDENCIA

COMENTARIOS

MIGUEL ÁNGEL RUIZ LÓPEZ

LA TUTELA CAUTELAR NO AMPARA ILEGALIDADES URBANÍSTICAS: REFLEXIONES ACERCA DE LAS SOLUCIONES DE NORMALIZACIÓN (A PROPÓSITO DE LA STS DE 17 DE MAYO DE 2013, EDIFICIO «BANANA BEACH» DE MARBELLA)	101
--	-----

LA IMPOSIBILIDAD MATERIAL DE VALORAR EL SUELO URBANIZADO EDIFICADO: UNA PROPUESTA ALTERNATIVA

FEDERICO GARCÍA ERVITI

Doctor Arquitecto. Profesor Titular. Universidad Politécnica de Madrid

Revista de Urbanismo y Edificación Aranzadi 29
Septiembre – Diciembre 2013
Págs. 39 – 50

SUMARIO: 1. LA VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO EDIFICADO: LUCES Y SOMBRAS. 2. LA IMPOSIBILIDAD MATERIAL DE LA APLICACIÓN DEL MÉTODO DE COMPARACIÓN. 3. LA VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO EDIFICADO: UNA PROPUESTA ALTERNATIVA. 4. CONCLUSIÓN.

RESUMEN: Este trabajo se propone aportar una solución a una situación prácticamente insoluble: la aplicación práctica de lo dispuesto por la legislación estatal de suelo en relación con la valoración del suelo urbanizado edificado en muchos supuestos. Esta circunstancia conduce a lo que la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha calificado, para una cuestión diferente, como la imposibilidad material de aplicación del método previsto por la ley", habilitando para resolver el problema una solución de creación jurisprudencial". Se lleva a cabo una demostración de la imposibilidad material de aplicar una norma concreta en una importante pluralidad de supuestos, proponiéndose una solución alternativa.

PALABRAS CLAVE: Valoraciones urbanísticas, suelo urbanizado edificado, método de comparación.

ABSTRACT: This paper aims delivering a solution to a situation that becomes virtually unsolvable: to implement of according to the Spanish Land Law in order to value the builded urban land. This leads to what the case-law from the Supreme Court calls, for a different matter, the material impossibility to implement the method prescribed by Law", enabling a solution of judicial creation" to solve the problem. So, we prove the material impossibility to apply a common standard to a significant plurality of situations, suggesting an alternative solution.

KEYWORDS: Urban value, builded urban land, market approach valuation.

por comparación, por entender que ambos recogen el valor de mercado del inmueble en cuestión, solo quedaría elegir el valor superior entre el obtenido por aplicación del citado método alternativo de valoración desagregada y el valor residual del suelo sin consideración alguna de la edificación existente.

Ahora bien, como se ha visto, el método alternativo aquí propuesto añade al valor residual del suelo el valor de la edificación depreciada, por lo que el resultado de aplicar este procedimiento siempre será superior al obtenido a partir del método residual aplicado exclusivamente al suelo, salvo en situaciones de edificación en ruina física, en cuyo caso los valores obtenidos por la aplicación de ambos procedimientos resultarán idénticos. Este supuesto ya está previsto en el citado R.D. 1020/1993, en cuya Norma 13.1 se prevé la aplicación de un coeficiente 0,00 en el caso de «construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina», lo que en la práctica equivale a valorar exclusivamente el suelo «sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada» (art. 24.2 del Texto Refundido). Esto quiere decir que, en caso de que el inmueble a valorar incorporara un edificio que estuviera en alguna de estas situaciones de inhabitabilidad manifiesta o ruina física o legal, la aplicación de este método alternativo excluiría (o excusaría) el proceso de elección previsto en el citado art. 24.2, aplicando exclusivamente al suelo el valor determinado por el método residual. Y esta opción no altera, a nuestro juicio, la viabilidad de aplicar el método propuesto en los suelos urbanizados sobre los que exista una edificación dotada de un valor económico propio que no esté en situación de ruina física o legal y que sea habitable, como alternativa a la imposibilidad material de aplicar el método de comparación.